

Immobilienkauf in Spanien

Author: Matthias Jahnel, LL.M. (*)



Matthias Jahnel, LL.M.
(Abogado)

Seit mehr als 15 Jahren betreuen wir Investoren in Spanien. Gleich ob Sie einen Spontankauf tätigen, einen Neubau oder ein Haus aus zweiter Hand kaufen möchten, oder noch in der Planungsphase des Hausbaus sind, wir helfen Ihnen dabei, Ihr zukünftiges Heim risikolos zu erwerben.

Diese Übersicht soll Ihnen eine kurze Einführung in den Erwerbsvorgang von Grundeigentum in Spanien geben. Falls Sie weitere Fragen haben, zögern Sie bitte nicht sich mit uns in Verbindung zu setzen.

Der Kauf von Immobilien in Spanien

Der Kauf und Erwerb von Immobilieneigentum läuft in sechs Schritten ab. Diese sind:

Schritt 1 - Kontaktaufnahme mit dem Verkäufer und Prüfung

Zunächst wird LexJahnel mit dem Makler, dem Verkäufer und mit allen beteiligten Rechtsanwältinnen in Verbindung treten, um ausführliche Informationen über das Grundstück zu erhalten. Nachfolgend prüfen wir die tatsächlichen uns rechtlichen Gegebenheiten und fassen diese in unseren *Due Dili-*

gence Report für den Mandanten zusammen.

Die Prüfung umfasst alle rechtlichen Sachverhalte (Belastungen und Lasten, Eigentumsverhältnisse, Ansprüche Dritter, etc) und steuerrechtlichen Angelegenheit der Immobilie.

Werden Rechte Dritter die das Eigentum nachteilig belasten gefunden, werden wir auf die Löschungen derselben zuarbeiten.

Bitte beachten Sie, dass wir als Anwaltskanzlei keine Prüfung des Bauzustandes vornehmen können. Wir empfehlen den Mandanten auf Dienste eines mit uns kollaborierenden technischen Architekten zurückzugreifen.

Schritt 2 - Die Vollmacht

Das spanische Rechtssystem ist formal, wenn es darum geht Verträge zu unterzeichnen. Falls Sie nicht beabsichtigen von Ihrem Wohnort nach Spanien zu reisen um die notwendigen Kaufdokumente zu unterzeichnen, können Sie uns eine Vollmacht erteilen. Diese Vollmacht würde es uns ermöglichen, rechtsverbindliche Verträge für Sie, wie z.B. den Optionsvertrag oder notariellen Kaufvertrag (die *Escritura*), zu unterzeichnen.

Bitte beachten Sie, dass eine Vollmacht NUR notwendig ist, falls Sie NICHT nach Spanien reisen MÖCHTEN, um z.B. den Kaufvertrag persönlich zu unterzeichnen.

Vollmachten sind vor einem Notar Ihrer Wahl in Ihrem Heimatland zu unterschreiben.

Schritt 3 - Vorvertrag

Sobald LexJahnel das zu erwerbende Eigentum überprüft hat, bereiten wir einen

verbindlichen Vertrag vor der Ihnen das Recht zusichert die Immobilie innerhalb eines bestimmten Zeitraums zu erwerben. Innerhalb dieser Frist wird der Verkäufer durch sein Versprechen, sein Eigentum an Sie zu verkaufen, gebunden. Sollte er sein Versprechen nicht halten, haben Sie Anspruch auf eine Entschädigung oder Sie können ihn zum Verkauf zwingen.

Bei der Unterzeichnung des Vorvertrages wird der Verkäufer um eine Anzahlung bitten, die normalerweise 10% des Kaufpreises beträgt. Diese Anzahlung ist sofort in bar, per Banküberweisung oder Scheck zu zahlen.

Schritt 4 - Die notarielle Kaufurkunde

Das Eigentum an Immobilien sollte in Spanien sollte durch die Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags genannt *Escritura* erfolgen. Nur die *Escritura* kann ins Grundbuch eingetragen werden und so dem Erwerber Rechtssicherheit gewähren. Nur in Sonderfällen und unter juristischer Beratung können auch andere Übertragungsformen gewählt werden, z.B. privatschriftlicher Kaufvertrag, Tausch, Schenkung, etc.

In Spanien muss die *Escritura* vor einem lokalen Notar unterzeichnet werden.

Die Anreise zur Zeichnung der notariellen Urkunde kann durch eine Vollmacht vermieden werden.

Bei der Unterzeichnung des Kaufvertrages ist der Kaufpreis an den Verkäufer zu zahlen. Notaranderkonten, etc. existieren in Spanien nicht. Der Kaufpreisfluss ist nachzuweisen. Üblich ist die Zahlung durch bankbestätigte Schecks spanischer Kreditin-

stitute. Von Barzahlungen wird abgeraten.

Schritt 5 - Das Grundbuch

Der Notar in Spanien beurkundet lediglich die Eigentumsübertragung. Eintragungen oder Steuerzahlungen werden durch den Notar, anders als in anderen Ländern, in Spanien nicht vorgenommen. LexJahnel stellt daher nachfolgend sicher, dass Ihr Eigentumstitel ordnungsgemäß registriert und alle Steuern fristgerecht gezahlt werden.

Schritt 6 - Zahlung und Steuern

Neben dem Kaufpreis und den Gebühren des Notars fallen in Spanien auch Grunderwerbssteuern an.

Wir informieren Sie so früh wie möglich über die vom Verkäufer gewünschte Zahlungsweise, sodass alle Zahlungen im Voraus koordinieren können.

Hierneben sind wichtige Zahlungen die Grunderwerbssteuer und, in einigen Fällen, auch eine 3% Vorsteuer auf den Verkaufsgewinn, die durch den Käufer für den Verkäufer beim spanischen Finanzamt eingezahlt werden muss. In diesem Fall erhält der Verkäufer nur 97% des vereinbarten Kaufpreises der Immobilie ausgezahlt.

Alle Steuerzahlungen werden von LexJahnel in Ihrem Namen getätigt oder überwacht.

Hiermit ist der Verkaufsvorgang abgeschlossen.

Nach dem Kaufvorgang melden wird die notwendigen Zulieferverträge für Sie um

und versichern Ihr Haus auf Wunsch gegen Schäden.

Details zu Steuern

Kaufsteuern die von Ihnen getragen werden, ist die so genannte *ITP* (Gründerwerbssteuer). Diese beträgt je nach Kaufpreis zwischen 8% und 11% und steigt stufenweise wie folgt an:

- 8% ITP bis 400.000 EUR;
- 9% ITP ab 400.001 EUR bis 600.000 EUR;
- 10% ITP ab 600.001 EUR bis 1.000.000 EUR;
- 11% ITP ab 1.000.001 EUR.

Im Gegensatz dazu werden Baugrundstücke generell mit einer Mehrwertsteuer in Höhe von 21% belastet. Neubauten tragen eine Belastung von 10% Mehrwertsteuer. Zudem ist eine Stempelsteuer von 1,2% für Übertragungen zu zahlen bei denen Mehrwertsteuer anfällt.

Alle diese Steuern sind durch den Käufer zu zahlen und müssen dem Kaufpreis zugeschlagen werden.

Vielerorts wird zur „Steuerersparnis“ ein niedrigerer Wert als der gezahlte Kaufpreis in der Verkaufsurkunde angegeben. Dieses Vorgehen ist Steuerhinterziehung und kann neben der Nachzahlung von Steuern und Verzugszinsen auch empfindliche Ordnungsverfahren oder in einigen Fällen auch Strafverfahren nach sich ziehen. LexJahnel rät eindringend von dieser Praxis ab.

Sollte das Finanzamt feststellen, dass der Verkaufspreis um mehr als 20% „gesenkt“ wurde, gilt der Unterschied zwischen der amtlichen Steuerschätzung und dem erklärten Preis als ein Geschenk und wird dementsprechend nachversteuert. Beim Verkäufer fällt in diesem Fall weitere Kapitalgewinnsteuer von 19% auf den Preisunterschied an (in 2012, 2013 und 2014 = 21%). Der Käufer

wird zur Zahlung von Schenkungssteuer herangezogen. Neben der ITP Steuer ist die *Plusvalia* zahlbar. Diese basiert auf dem Wertanstieg des Katasterwertes der Immobilie. Die *Plusvalia* ist an die Gemeinde zu zahlen.

Die *Plusvalia* ist gesetzlich durch den Verkäufer zu tragen. Die *Plusvalia* ist 30 Tage nach dem Verkauf fällig. Bei Nichtzahlung haftet das Grundstück im Falle des Kaufes durch einen Nicht-Residenten.

Nach dem Kauf

Nachdem Sie das Eigentum erworben haben sollten Sie die laufenden Lasten regelmäßig bedienen.

Hierzu zählen zunächst laufende Steuern. Diese Steuern teilen sich in lokale und zentralstaatliche Steuern auf.

Zu den lokalen Steuern zählen die sogenannte IBI (die jährliche Grundsteuer) sowie *basura / fems* (Gebühren für die Abfallentsorgung). Deren Höhe teilen wir Ihnen vorab mit. Diese Steuern sind in den Monaten August bis September eines jeden Jahres fällig. Wir empfehlen zur Vermeidung von Verzugskosten der Gemeinde eine Einzugsermächtigung zu erteilen.

Seit 2012 wird Vermögenssteuer auf Vermögen von über 700.000 EUR erhoben. Normen in den Autonomen Regionen können höhere Freibeträge festsetzen. Die Steuer ist im Juni des Folgejahres zahlbar. Ebenso sind Einkommenssteuern im Falle der Vermietung der Immobilie oder für die Selbstnutzung des Wohngebäudes zu erklären. Im letzteren Fall beträgt die Steuerlast für EU Bürger ab 2016 19% und für nicht EU Bürger 24% (2012 bis 2014 für EU und nicht EU Bürger 24,75%, 2015 – 19,5%) des Basisbetrages der auf der Grundlage des Katasterwertes bestimmt wird. Die Steu-

erklärung für die Selbstnutzung ist im Dezember eines jeden Jahres für das abgelaufene Jahr abzugeben und zu zahlen. Die Steuern für die Vermietung sind jeweils im Quartal zahlbar welches der Vermietung folgt.

Beachten Sie bitte das in Spanien der Grundsatz der Selbstveranlagung gilt. Das heißt, dass das spanische Finanzamt regelmäßige Steuerzahlungen nicht ankündigen oder einfordern wird. Diese sind fristgemäß selbständig zu erstellen und einzureichen. Werden diese Fristen verpasst, können neben Nachzahlungen und Verzugszinsen auch Ordnungsgelder in empfindlicher Höhe (bis zu 100% des Steuerbetrages) verhängt werden. LexJahnel wird Sie im ersten Jahr an Ihrer Steuerpflicht erinnern und diese auf Wunsch in den folgenden Jahren für Sie vorbereiten und einreichen.

Verbrauchskosten wie Strom, Wasser, Gas, Telefon, etc werden durch die entsprechenden Dienstleister monatlich bzw. zweimonatlich in Rechnung gestellt. Auch hier empfehlen wir, dass entsprechende Einzugsermächtigungen erteilt werden.

Sollten Sie nicht über ein spanisches Konto verfügen können wir Ihnen bei der Eröffnung eines solchen jederzeit behilflich sein.

(*) **Matthias Jahnel, LL.M.**
Rechtsanwalt & Abogado

C/Can Arboç, n° 1 - bajos
E - 07002 Palma de Mallorca

Tel.: +34.971.105.511
Fax: +34.971.495.390

WWW: www.lexjahnel.de
E-Mail: info@lexjahnel.com

Raum für Ihre Notizen:

